

12. august 2014



Renteudgifterne er trådt i baggrunden – for en stund

- Adgangen til boligmarkedet ser fornuftig ud for førstegangskøberne i øjeblikket. Den såkaldte boligbyrde er på landsplan langt under det historiske gennemsnit. Selv i Storkøbenhavn er boligmarkedet endnu ikke blevet lukket land for førstegangskøberne trods pæne husprisstigninger på det seneste. Her er boligbyrden dog noget højere end på landsplan, og er nu med et fastforrentet lån kommet op på det historiske gennemsnit.
- Der var et tidspunkt, hvor renteudgifterne til især realkreditlånet fyldte langt hovedparten af de årlige udgifter ved køb og eje af et typisk parcelhus. I dag er billedet vendt på hovedet, hvis man har hjemtaget F1-lån eller for den sags skyld F3/F5-lån. Selve den rene renteudgift på realkreditlånet udgør i dag blot 2,2 % af de samlede årlige udgifter ved køb af et gennemsnitligt parcelhus – denne andel var tæt på 50 % tilbage i 2008.
- Har man afdragsfrit FlexLån®, er den dyreste post på det gennemsnitlige boligbudget i øjeblikket udgifter til opvarmning af huset og varmt vand. Denne post står for små 30 % af budgettet. Herefter følger udgifter til realkreditinstituttet og betaling af grundskyld. Samlet set står boligbeskatningen for cirka en tredjedel af de årlige udgifter ved at købe og eje et typisk parcelhus på 140 kvadratmeter. De stigende grundskyldsbetalinger over de seneste år har bevirket, at grundskylden i dag ofte er en større udgiftspost end selve ejendomsværdiskatten
- Ved brug af fastforrentede lån med afdrag er afdragsdelen nu den største betalingspost i budgettet, hvor det tidligere var rentebetalinger på realkreditlånet. Afdrag er dog som bekendt opsparing til en selv og ikke en reel udgift. Lave renter sætter altså til en start turbo på afviklingen af ens gæld.
- Over det kommende års tid forventer vi, at huspriserne vil være på et lidt højere niveau, renterne vil stige en lille smule og grundskyldsbetalingerne vil ligeledes vokse. Samlet set ventes det dog ikke at forrykke billedet af en lav boligbyrde i en historisk kontekst.
- Renteudgifterne på realkreditlånet er for en stund trådt i baggrunden for boligkøberne – især ved brug af variabelt forrentede lån. Beregningerne illustrerer dog med al tydelighed, hvor meget renteudsving potentielt kan betyde for boligbudgettet. Det er derfor også vigtigt at sikre sig, at der er plads til langt større rentebetalinger i budgettet i fremtiden. Hvornår og hvor meget renten stiger, kan ingen med sikkerhed sige noget om.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

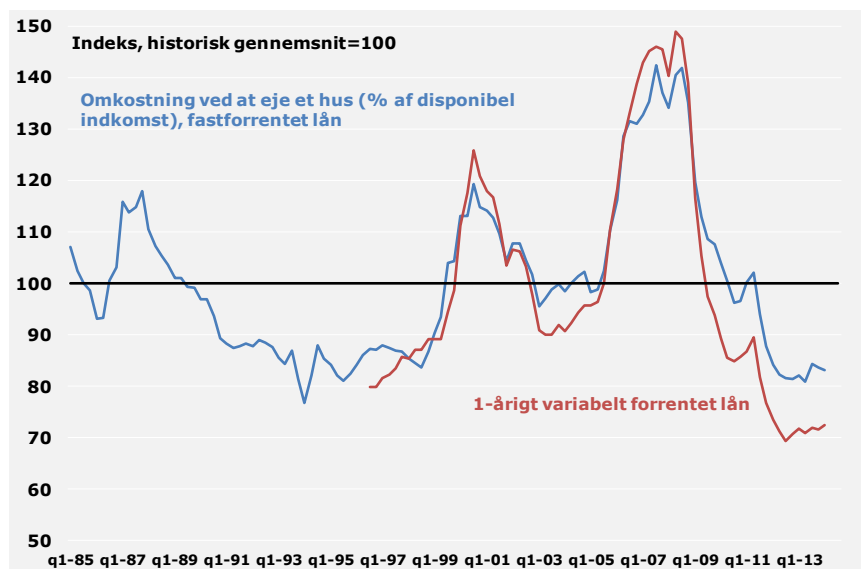
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Det er relativt billigt at komme ind på boligmarkedet som førstegangskøber

Den såkaldte boligbyrde er et mål for, hvor ”nem” adgangen til boligmarkedet er for førstegangskøberne. Boligbyrden ser på de store udgiftsposter i forbindelse med boligkøb – herunder renteudgifter til realkreditlån og boliglån i banken samt udgifter til ejendomsværdiskat og grundskyld – og det sættes i forhold til udviklingen i den disponible indkomst. Hvis boligbyrden er stigende betyder det altså, at udgifterne ved at købe og eje en bolig stiger mere end de disponible indkomster, og adgangen til boligmarkedet bliver dermed vanskeligere og vice versa.

I nedenstående figur er vist udviklingen i boligbyrden på landsplan. Indeks 100 angiver det historiske gennemsnit, og som figuren viser, så er boligbyrden i dag på et langt lavere niveau end det historiske gennemsnit – og det er gældende ligegyldigt om vi beregner boligbyrden med udgangspunkt i F1-lån eller et fastforrentet realkreditlån. Adgangen til boligmarkedet for førstegangskøberne ser altså gennemsnitligt set ganske fornuftig ud i øjeblikket.

Figur 1: Særlig lav boligbyrde – ”nem” adgang til boligmarkedet i øjeblikket på landsplan



Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik, Nationalbanken, Skat og egne beregninger

Det er klart, at der vil være lokale forskelle i boligbyrden rundt omkring i landet, men selv i Storkøbenhavn fremstår boligmarkedet ikke som lukket land for huskøberne. Her er boligbyrden dog på et noget højere niveau end på landsplan, men med udgangspunkt i et fastforrentet realkreditlån befinder vi os nu i omegnen af det historiske gennemsnit.

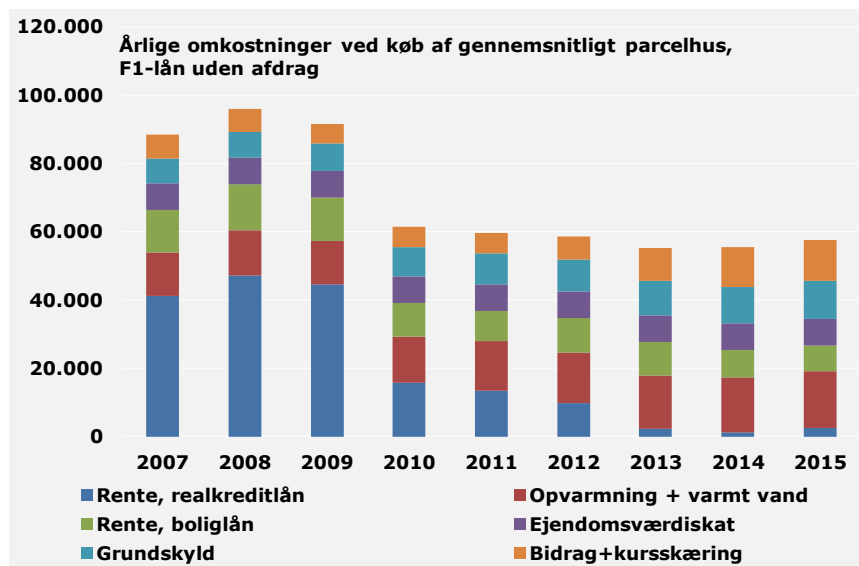
Renteudgifterne trådt i baggrunden - udgifter til opvarmning, grundskyld og bidrag stiger

Dykker vi ned i boligbyrden og ser nærmere på de enkelte udgiftsposter, er der sket store ændringer over de senere år. I nedenstående figur 2 er vist udviklingen i de store udgiftsposter ved køb af gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter, hvor 95 % af købssummen er finansieret via 80 % afdragsfrit F1-lån og 15 % boliglån i banken.

Først og fremmest er det værd at bide mærke i det samlede store udgiftsfald. Tilbage i starten af 2008 skulle man ved køb af et gennemsnitligt parcelhus til en pris på 1.875.000 kroner betale i omegnen af 96.000 kroner om året ved at eje parcelhuset. I dag lyder de samlede udgifter ved køb af det gennemsnitlige parcelhus på blot 55.000 kroner – et fald på mere end 40.000 kroner svarende til en reduktion på mere end 40 %.

Det kraftige fald i udgifterne ved at købe og eje en bolig kan henføres til lavere boligpriser og et markant fald i renterne. Huspriserne i årets første kvartal er 17 % fra niveauet i første kvartal 2008, og ser man på renteposten på realkreditlånet, er den i perioden faldet fra godt 47.000 kroner efter skat til nu blot 1.250 kroner – altså et fald på cirka 46.000 kroner. Selve renten til investorerne på F1-lån har været tæt på nul ved de seneste auktioner. Fra at udgøre i omegnen af halvdelen af de samlede boligudgifter er rentedelen på realkreditlånet nu tæt på nærmest ingenting.

Figur 2: Renteudgifter ved køb af gennemsnitligt parcelhus i ekstremt styrt dyk



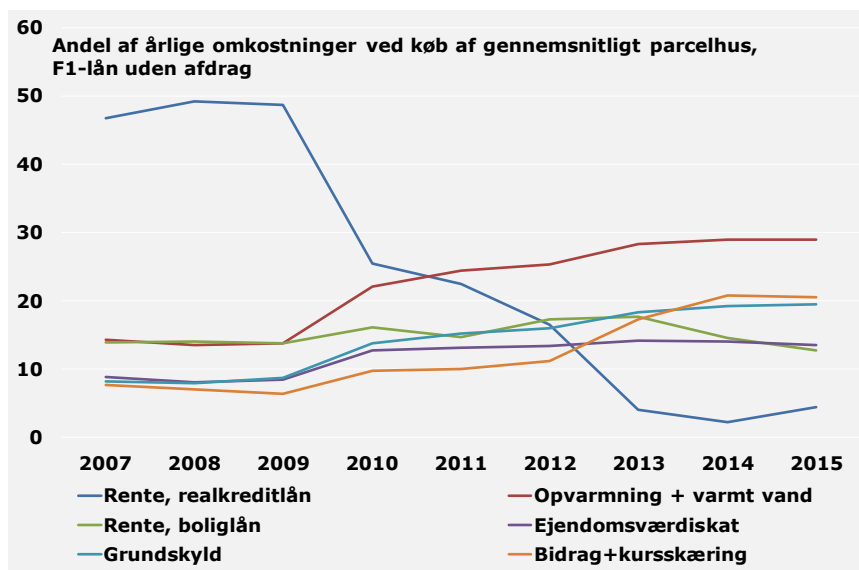
Kilde: Realkreditforeningen, Energistyrelsen, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger
Note: Beregning for køb af parcelhus primo året. Prognoser er anvendt for primo 2015

Tallene afslører dermed også, at der er poster på boligbudgettet, der har været pænt stigende over de senere år. Det viser sig, at der især er tre udgiftsposter, der skiller sig ud med udgiftsstigninger på i omegnen af 3.400-4.700 om året siden starten af 2007. Det er udgifter til grundskyld, opvarmning samt udgifter til realkreditinstituttet i form af stigende bidragsbetalinger og kursskæring. Sidstnævnte har især været stigende for F1-lån og brug af afdragsfrihed, da det er blevet dyrere at producere disse lån over de senere år.

I nedenstående figur 3 er vist, hvor stor en andel af boligbudgettet, der går til de enkelte poster. Her ses det voldsomme fald i renteudgifterne på realkreditlånet også tydeligt, og at det er gået fra at være særdeles dominerende til nærmest ingen vægt i budgettet. I stedet er den dyreste post for boligkøberne opvarmning og varmt vand, som i øjeblikket snupper små 30 % af det årlige budget. Herefter følger udgifter til realkreditinstituttet og grundskyld, som hver især snupper i omegnen af

20 % af budgettet. Netop grundskylden er også en historie for sig selv – grundskyldsbetalingerne stiger år for år, da der kun er et loft over, hvor meget beregningsgrundlaget må stige hvert år, mens ejendomsværdiskatten er omfattet af et reelt skattestop. Det betyder også, at grundskylden i dag typisk er den dyreste skat for husejerne, mens ejendomsværdiskatten var en større udgiftspost tilbage i 2007. Samlet set fylder boligskatter omtrent en tredjedel af de samlede udgifter ved at købe og eje et gennemsnitligt parcelhus i Danmark i øjeblikket, hvis man altså har valgt at finansiere sig med afdragsfrit F1-lån.

Figur 3: Udgift til opvarmning og varmt vand nu den største udgiftspost



Kilde: Realkreditforeningen, Energistyrelsen, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger
Note: Beregning for køb af parcelhus primo året. Prognoser er anvendt for primo 2015

Vi har i ovenstående figurer også inkluderet 2015, og som det fremgår af figur 2, så er der lagt op til, at udgifterne ved køb og eje af det gennemsnitlige parcelhus i Danmark vil stige en lille smule til næste år. Det skyldes blandt andet en forventning om lidt højere F1-rente, lidt højere huspriser – vi har fremskrevet huspriserne med 2,5 % på linje med de toneangivende boligprisprognoser – men også, at udgifterne til grundskyld vil være stigende. Det betyder, at udgifterne på boligposten for en førstegangskøber vil være i omegnen af 3,7 % højere i første kvartal 2015 sammenlignet med første kvartal i år. Det svarer til en ekstraregning på omtrent 170 kroner om måneden. Samlet set vil det dog ikke forrykke billedet af en lav boligbyrde i en historisk kontekst.

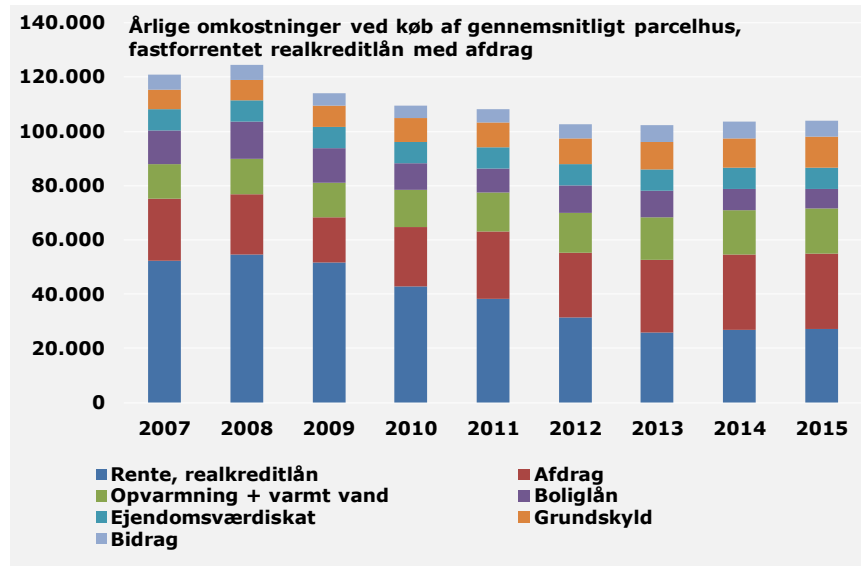
På fastforrentede lån med afdrag er afdragsposten især steget

En stor del af boligejerne vælger fortsat fastforrentede lån med afdrag. Her gælder den samme overordnede historie – om end udgiftsfaldet har været noget mere beskedent siden udgifterne toppede i 2008, jf. figur 4.

I første kvartal 2014 løber de årlige betalinger på boligposterne op i cirka 103.500 kroner for et typisk parcelhus. Udgiftsfaldet har været på små 21.000 kroner fra første kvartal 2008 til første kvartal 2014, og forklaringen på det mindre udgiftsfald i forhold til brug af afdragsfrit F1-lån skyldes blandt andet, at rentefaldet på fastforrentede lån har været mindre end på F1-lån. Samtidig

betyder rentefald helt automatisk, at afdragsdelen fylder mere til en start på lån med afdrag. En del af likviditetsbesparelsen fra lavere renter slår dermed igennem som større afdrag i de løbende betalinger. Som altid skal man dog huske på, at afdrag ikke er en reel udgift men derimod en opsparing til en selv.

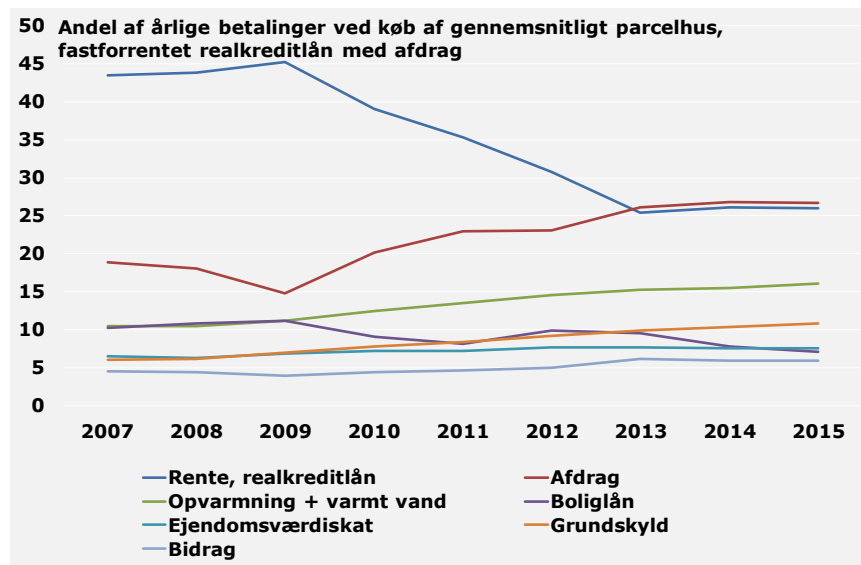
Figur 4: Rentebetalingerne udgør en noget større post ved fastforrentede lån end ved F1



Kilde: Realkreditforeningen, Energistyrelsen, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger
Note: Beregning for køb af parcelhus primo året. Prognoser er anvendt for primo 2015

Samlet set er renteudgifterne på realkreditlånet efter skat faldet med cirka 27.500 kroner i perioden, mens afdragsbetalinger, grundskyld og opvarmning trækker den modsatte vej. Til gengæld er der i modsætning til under brug af afdragsfrit F1-lån ikke sket en større stigning i bidragsbetalingerne til realkreditinstituttet. Denne post er på årsbasis ”kun” steget med godt 680 kroner om året i denne periode.

Figur 5: Renteudgifterne er nu blevet overhalet af afdragsbetalinger



Kilde: Realkreditforeningen, Energistyrelsen, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger
Note: Beregning for køb af parcelhus primo året. Prognoser er anvendt for primo 2015

Afdragsbetalingerne udgør nu den største post i boligbudgettet, hvis man vælger at finansiere sig med et fastforrentet lån. Tilbage i 2007 stod afdragsbetalinger for omtrent 19 % af boligbudgettet – denne andel er i dag vokset til 27 %. Det er lige et nøk over rentebetalingerne som udgør 26 % i 2014 mod lidt mere end 43 % tilbage i 2007. Herefter er de store poster i budgettet opvarmning og grundskyld. I bunden finder vi bidragsbetalinger på realkreditlånet, og det understreger, at der er en betydelig forskel i omkostningerne til realkreditinstituttet alt afhængig af, hvilken låntype man benytter sig af.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.